

# INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione</i> di A. Celeste e A. Scarpa . . . . .	XI
--	----

## CAPITOLO PRIMO

### LA COMPROPRIETÀ IN CAPO AI PARTECIPANTI

1. La relazione di accessorietà . . . . .	2
2. I connotati distintivi dell'istituto . . . . .	8
3. La costituzione del condominio. . . . .	11
4. La presunzione di comunione. . . . .	15
5. Il titolo contrario . . . . .	20
5.1. L'atto scritto . . . . .	20
5.2. L'usucapione. . . . .	25
6. Il condominio parziale . . . . .	30
6.1. Le opposte teorie . . . . .	30
6.2. La risposta della giurisprudenza. . . . .	33
6.3. Le conseguenze pratiche . . . . .	37

## CAPITOLO SECONDO

### L'ELENCO DEL CODICE CIVILE

1. Le novità della Riforma del 2013 . . . . .	50
2. L'enumerazione aperta dell'art. 1117 c.c. . . . .	55
3. Il suolo su cui "sorge" l'edificio . . . . .	57
4. Il terrapieno e l'area circostante il fabbricato . . . . .	59
5. Il sottosuolo . . . . .	62
6. Il vespaio. . . . .	64
7. Le fondazioni . . . . .	65
8. Le intercapedini. . . . .	67
9. Gli scantinati e i seminterrati . . . . .	69
10. I muri maestri. . . . .	71
11. Le facciate . . . . .	76
12. I balconi . . . . .	80
13. I solai. . . . .	87
14. Il tetto e il lastrico solare . . . . .	91
15. La terrazza a livello. . . . .	94
16. Il sottotetto . . . . .	95
17. Le scale e i pianerottoli . . . . .	98
18. I portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi e i portici . . . . .	100
19. I cortili e le aree destinate al parcheggio . . . . .	101
20. Il cavedio . . . . .	102

21. I locali per i servizi comuni . . . . .	106
22. Gli impianti comuni . . . . .	109

**CAPITOLO TERZO  
IL SUPERCONDOMINIO**

1. La realtà sociale del fenomeno . . . . .	124
2. La disciplina delle cose rimaste in comune . . . . .	126
3. Il limite della compatibilità . . . . .	131
4. La costituzione . . . . .	133
5. Il regolamento. . . . .	134
6. L'amministratore . . . . .	136
7. L'assemblea . . . . .	137
8. L'uso delle cose comuni . . . . .	139
9. Le tabelle millesimali e le spese. . . . .	140

**CAPITOLO QUARTO  
L'USO DELLE COSE COMUNI**

1. La cornice di riferimento normativo . . . . .	148
2. L'ambito di applicazione. . . . .	149
3. L'inquadramento dell'istituto . . . . .	151
4. Le fonti della regolamentazione. . . . .	153
5. Le condizioni per l'utilizzo . . . . .	156
5.1. Il limite oggettivo . . . . .	156
5.1.1. Il concetto di destinazione . . . . .	156
5.1.2. Il concetto di alterazione . . . . .	159
5.2. Il limite soggettivo. . . . .	159
5.2.1. Il pari uso. . . . .	159
5.2.2. Il contemperamento dei contrapposti interessi. . . . .	161
6. Le modalità di godimento della cosa comune. . . . .	163
6.1. L'uso promiscuo o frazionato . . . . .	165
6.2. L'uso indiretto . . . . .	167
6.3. Le opere sulle parti comuni . . . . .	169
6.4. Il rispetto delle distanze legali. . . . .	171
6.5. L'uso esclusivo. . . . .	173

**CAPITOLO QUINTO  
L'UTILIZZO DEI SINGOLI APPARTAMENTI**

1. La convivenza all'interno dell'edificio urbano. . . . .	186
2. L'evoluzione dell'istituto della proprietà. . . . .	187

3.	L'inadeguatezza della normativa in materia di vicinato . . . . .	190
3.1.	Le peculiarità dei rapporti condominiali . . . . .	190
3.2.	Gli atti emulativi . . . . .	192
3.3.	Le immissioni moleste . . . . .	193
3.4.	L'apertura di luci e vedute . . . . .	195
4.	Le prescrizioni imposte dai regolamenti di condominio . . . . .	197
5.	I limiti al diritto di godimento . . . . .	201
6.	Le opere sulle parti di proprietà esclusiva . . . . .	203
6.1.	L'interpretazione "evolutiva" dell'art. 1122 c.c. . . . .	203
6.2.	Il triplice ordine di "paletti" . . . . .	206
6.3.	La preventiva notizia all'amministratore . . . . .	207
7.	Gli impianti singoli di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili . . . . .	211

## CAPITOLO SESTO LA SOPRAELEVAZIONE

1.	La definizione della facoltà edificatoria . . . . .	224
2.	Il soggetto legittimato . . . . .	228
3.	L'eventuale titolo contrario . . . . .	231
4.	La riserva e la cedibilità del diritto . . . . .	233
5.	Le diverse modalità di realizzazione . . . . .	236
6.	Le conseguenze dell'iniziativa . . . . .	241
7.	Il triplice ordine di limiti . . . . .	242
7.1.	Le condizioni statiche dell'edificio . . . . .	243
7.2.	Il pregiudizio dell'aspetto architettonico . . . . .	247
7.3.	La diminuzione dell'aria e della luce dei piani sottostanti . . . . .	249
8.	Il pagamento dell'indennità . . . . .	250
8.1.	La giustificazione giuridica . . . . .	250
8.2.	Il debitore e i creditori . . . . .	254
8.3.	La determinazione dell'importo . . . . .	257

## CAPITOLO SETTIMO LO SCIoglimento DEL CONDOMINIO

1.	L'indivisibilità delle parti comuni . . . . .	272
2.	Il concetto di edificio autonomo . . . . .	277
3.	Le modalità di scioglimento dell'originario condominio . . . . .	282
4.	Le peculiarità sotto il profilo processuale . . . . .	284

## CAPITOLO OTTAVO IL PERIMENTO DELL'EDIFICIO

1.	Le cause del crollo del fabbricato . . . . .	296
----	--	-----

2.	Il perimento totale dell'edificio . . . . .	298
3.	La ricostruzione dello stabile . . . . .	301
4.	La posizione del condomino dissenziente . . . . .	305
5.	Il perimento di parte non rilevante dell'edificio . . . . .	308
6.	Il valore dell'immobile perito . . . . .	311
 <i>Indice analitico</i> . . . . .		 319